



Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken in Bayreuth öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.- Ing. (FH) * Architekt
Wolf Rainer Hager

Mitglied in den Gutachterausschüssen
im Landkreis Kronach
im Landkreis Coburg
in der Stadt Coburg

Hauptstraße 88
96332 Pressig
Telefon 0 92 65 / 50 88
Telefax 0 92 65 /8100

E-Mail: Wolf.Rainer.Hager@t-online.de
Mobiltel.: (0170) 32 31 872

Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das
Amtsgericht Coburg
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

Datum: 18.12.2023
Gutachten Nr. 23452 w
für 3 K 52/23

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück ***

Nähe Kronacher Straße Flst. 346 * 96364 Marktrodach - Unterrodach *

Grundstück von Osten

Grunddaten:

Auftraggeber:	Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 3 K 52/23 * Beschluss ausgefertigt am 08.08.2023.
Tag der Ortsbesichtigung:	02.11.2023 und 05.12.2023
Qualitätsstichtag:	05.12.2023
Wertermittlungsstichtag:	05.12.2023

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten**Objektbeschreibung zusammenfassend**

Während des Ortstermins war es wegen vorhandener Überwucherung mit Gestrüpp / Spontanvegetation nicht möglich, das Grundstück zu begehen. Die folgenden Feststellungen beruhen deshalb auf dem, von außerhalb gewonnenen Eindruck, vorliegenden Unterlagen, sowie Angaben befragter Behörden und zuständiger Stellen, bzw. werden Annahmen getroffen.

2.590 m² großes, hinter liegendes Grundstück nahe dem südlichen Ortsrand von Unterrodach. Etwas unregelmäßiger Zuschnitt mit 2 an der Ostgrenze einspringenden bebauten Grundstücken. Osthanglage. Tatsächliche Nutzung lt. Liegenschaftskataster 2.491 m² Gehölz und 99 m² Wohnbaufläche. Östlich an bebauten Ortsbereich angrenzende Außenbereichslage, zur Ortsmitte ca. 1000 m.

Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen der Landwirtschaft. Zulässigkeit von Maßnahmen lt. Gemeinde nach § 35 BauGB. Von der Gemeinde wurde zur planungsrechtlichen Einordnung angegeben, dass keine Aussicht auf Weiterentwicklung und Erschließung zu Baufläche besteht.

Mit nur einfachem, schmalem und nicht ausgebautem Fußwegzugang über die davor liegenden Fremdgrundstücke Flst. 347 und 345 zur öffentlichen Straße, ohne dingliche Sicherung, Zufahrt über die anschließenden land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundstücke.

Das Grundstück ist, außer einem ca. 8 m² großen und angenommen unentgeltlich geduldeten Fremdüberbau von Flst. 348, unbebaut.

Oberfläche verwildertes Gebüsch und Gestrüpp, Spontanvegetation, tlw. Laub- und Nadelgehölze.

Ortsteil Unterrodach der Industriegemeinde Marktrodach, Lage innerhalb des Großraums der Kreisstadt Kronach, Naturpark Frankenwald mit bekannten Fuß- und Radwanderwegen, Land Bayern. Die Struktur des Großraums ist geprägt von kleineren und mittleren Industrie- und Handwerksbetrieben, Dienstleistung, Handel, Gastronomie und Tourismus, Wohnnutzung sowie Sozial- und Gesundheitseinrichtungen. Die Trinkwassertalsperre Mauthaus ist ca. 12 km

entfernt. Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über der Größe entsprechende, durchschnittliche Infrastruktur.

Im Umfeld östlich einfach / durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern und gewerblichen Betriebsgebäuden, offene bzw. a-typische Bauweise, E + D bzw. E + I – Geschosse, westlich anschließend Grünland.

Nach gewonnenem Eindruck gemischte Bevölkerung ohne soziales Konfliktpotential.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus überörtlichem Durchgangsverkehr ist auf der nahen Bundesstraße vorhanden, gebietsunverträgliche Gewerbenutzungen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Die Marktplacierbarkeit wird aufgrund der regionalen und der Grundstückslage, des gewonnenen Eindrucks, sowie der Absorptionsfähigkeit des örtlichen Marktes als eingeschränkt eingeschätzt.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart			Land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück
Straße, Hausnummer			Nähe Kronacher Str. Flst. 346
Postleitzahl, Ort			96364 Marktrodach - Unterrodach
Grundstücksgröße		2.590	m ²
Gebäude			---
Bruttogrundfläche BG			m ²
Wohnfläche / WF			m ²
WF / BGF			
Nutzfläche			---
Sachwert			
Ertragswert			
Vergleichswert			2.850,00 €
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs			2.900,00 €

Das ausführliche Gutachten ist beim Amtsgericht Coburg, Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung zur Einsichtnahme ausgelegt.



Bild 1
Grundstück von Osten



Bild 2
Grundstück von Osten mit davor liegenden Fremdgrundstücken